

西咸新区沣西第一小学尚雅校区  
2025-2026 学年物业服务采购项目

# 服务合同

甲方（委托方）：西咸新区沣西第一小学尚雅校区

乙方（受托方）：陕西沣西服务发展有限公司

二〇二六年一月



甲方：西咸新区沣西第一小学尚雅校区

合同对接人及联系方式：闫璐 15991809262

乙方：陕西沣西服务发展有限公司

合同对接人及联系方式：范晓龙 17782750929

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规之规定，甲、乙双方遵循平等、自愿、公平、公正和诚实信用的原则，经甲乙双方友好协商，订立本合同。

### 一、项目名称及项目地址

项目名称：西咸新区沣西第一小学尚雅校区 2025-2026 学年物业服务采购项目

项目地址：沣西新城丰联路以东、尚雅路以南、钓鱼台路以西、公园大街以北

服务期限：2026 年 1 月 22 日至 2027 年 1 月 21 日

### 二、合同金额

本合同服务费用为陆拾万零柒佰壹拾伍元叁角捌分（小写：¥600715.38）。

本合同价款已包括但不限于服务人员的人工费（工资、社保、福利等）、耗材费、员工培训费、办公经费、劳保及人身意外保险费、管理费用和税金等一切费用。系固定不变价格，不受市场价格变化因素的影响。

### 三、结算方式



### 1. 结算方式

①合同签订 6 个月后的十个工作日内，甲方向乙方支付合同总价的 30%，即壹拾捌万零贰佰壹拾肆元陆角壹分（小写：¥180214.61）；

②合同签订 12 个月后的十个工作日内，甲方向乙方一次性支付合同价的剩余款项，即肆拾贰万零伍佰元柒角柒分（小写：¥420500.77）。

### 2. 付款方式：

采取银行转账方式支付。付款前，乙方应提供合法、等额增值税普通发票给甲方，甲方收到发票后于 10 个工作日内将费用转至乙方账户。

### 3. 乙方账户信息：

名 称：陕西沔西服务发展有限公司

税 号：9161 1104 3056 3911 21

单位地址：陕西省西咸新区沔西新城总部经济园区 8#楼三层

开户银行：工行陕西咸阳陈阳寨支行

银行账户：2604 0462 0900 0028 407

## 四、甲乙双方责任与义务

### （一）甲方责任与义务

1. 甲方有权根据本协议规定标准对乙方承担的服务工作进行监督和检查，同时有义务提供方便和条件，配合乙方做好各项



服务工作；

2.乙方进场服务人员上岗前需经过甲方确认，甲方有权对人员提出调整要求，乙方需根据甲方的合理要求积极配合；

3.乙方协助甲方做好学校管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作；

4.甲方应遵守相关法律法规，配合物业管理服务，合理使用并保护物业服务区域内的公共物品及设施；

5.甲方应尊重乙方工作人员的工作，对乙方工作人员履行职责的行为予以支持、配合；

6.甲方为乙方提供正常的办公用房及承担正常的办公能耗费用（水电、网络费用、取暖、取冷费用等）；

7.甲方有权按照本协议约定检查乙方人员到岗情况，如出现人员配置不达标，甲方有权要求乙方限期增减或调整，如乙方无故未按期限整改的，甲方有权提出合理的处罚措施；

8.甲方按照本协议的约定及时向乙方支付物业费的义务。

9.甲方因工作实际需要，可另与乙方协商提供报告厅场地、人员、设施设备等资源，乙方优先给予内部协调。

## （二）乙方责任与义务

1.乙方有权要求甲方按照本协议的约定及时支付物业费的权利；

2.乙方有权要求甲方配合其物业管理服务；



3.依照本协议约定向甲方收取物业管理服务费及双方合同的其它费用；

4.乙方负责学校公共区域的卫生清洁、门岗管理、工程简易维修、消控室值守；

5.乙方对甲方违反物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止及其他合法措施；

6.乙方应协助甲方做好临时性工作；

7.乙方有权拒绝承担本协议以外的职责，合同服务范围外发生的意外和不安全事故，乙方不承担责任；

8.乙方工作人员在校工作期间应遵守学校有关规定与管理制度；

9.乙方工作人员应按季节统一穿着制服，保持仪容仪表整洁、端正；

10.乙方应按照本协议约定配置物业服务人员，出现人员配置不到位的应及时向甲方报备，并及时完成整改；

11.乙方不得擅自将本协议委托事项转委托/转包/分包给第三方；由于非甲方原因导致乙方因工负伤或患职业病或在职期间因工、非因工死亡、探亲及婚丧假按照国家、地方有关法律法规之规定执行，与甲方无关。

12.法律、法规等规定的其他权利和义务。

## 五、服务内容及要求

### （一）管理要求



1.建立质量管理体系，健全各项管理制度，明确岗位职责、岗位工作标准，落实奖惩措施及考核办法。

2.所有员工统一着装，佩戴标志，规范标准服务用语。

3.员工录用必须符合入职政审的相关规定，无犯罪记录、体检健康证明、用工保险证明。凡国家有关法规规定需持证上岗的，都应具有相应的有效资格证书。

4.重要岗位的人员若离职，则提前1个月上报采购人及相关物业管理部门。其他岗位需半个月上报采购人及相关物业管理部门。

## （二）环境卫生管理

乙方制定不同区域的保洁工作方案和服务标准，方案全面、科学合理、操作性强，标准指标明确，应该规定保洁区域达到保洁服务标准和保洁频次。管理人员应当每天现场巡查一次，按要求填写保洁、消杀工作日报表。清洁工具、用品等耗材由甲方负责提供。

### 1.公共区域地面

（1）每日两扫，全天保洁。分别在早7:30之前，午14:30之前完成清扫。

（2）地面干净整洁，无卫生死角，地面洁净显光泽；无灰尘、无废弃物、无污迹、无痰迹、无水渍及粘附物、无垃圾、无烟头、无泥沙、无污渍、无痰迹等。

（3）保持宣传栏、各类指示牌、栏杆、休闲桌椅干净整洁，



无明显积尘和不良张贴物。

(4) 室外广场做到一个清理检查周期内(4小时)地面无痰迹、无纸屑、无瓜皮果壳、落叶。

(5) 地下车库及停车场内每月大扫除一次,每日保洁1次,保持地面及上下楼梯、坡道清洁。

(6) 部室、教室、会议室、操场等定期清洁。

## 2.公共区域的门窗、玻璃、照明系统

(1) 擦洗室内所有公共区域的门窗、玻璃、照明系统,保障无污迹、无积尘。

(2) 每天擦洗一次门厅玻璃门窗;每周擦洗一次所有公共区域的门窗、玻璃、对墙面乱画乱刻进行清理;每月清洁一次照明系统、紫外线消毒灯管。

## 3.卫生间

(1) 清扫保洁卫生间内所有设施设备。洗手盆,台面,镜面每天清洁一次;每个格挡内的垃圾桶每天倒至少两次,随满随倒;地面每天拖两次;门板及拉手每天擦一次。

(2) 洗手盆、台面干净无灰尘、水迹,污物,便池干净无污物、色素沉积,纸篓无垃圾及蚊蝇孳生,门拉手、门板、窗户干净无积灰,墙面、墙角、天花板无积灰、蛛网空气保持清新,镜面干净,地漏或其他地面无漏水、积水,无各种乱贴乱画现象。

(3) 做好卫生间门窗定时通风工作(早开晚关),确保空气流通。



(4) 由甲方按照数量提供洗手液、卫生纸、肥皂等必要卫生清洁用品。

#### 4.字画、宣传牌、标示牌、悬挂物

(1) 负责室内所有墙面悬挂、摆放物品。

(2) 每周清洁字画、宣传牌、标示牌、悬挂物两次，保持其完好无损，干净整洁，无尘土、无污渍及无遗漏现象发生。

#### 5.楼梯扶手、楼梯下区域

(1) 擦洗室内所有楼梯扶手，清理楼梯下堆放的杂物、垃圾。

(2) 每天擦洗一次楼梯扶手，及时发现并清理楼梯下堆放的杂物、垃圾。

(3) 楼梯扶手干净无灰尘，无污物；楼梯下无堆放杂物。

#### 6.踢脚线、墙角、墙面、窗台、天花板

(1) 擦洗室内所有踢脚线、墙角、墙面、窗台、天花板。

(2) 每天擦洗一次窗台、踢脚线，每天保洁一次墙角、墙面；每2周保洁一次天花板。

(3) 墙面、窗台、墙角、踢脚线、天花板无污渍、无积尘、无蜘蛛网；无乱写乱画、乱张贴等。

#### 7.大厅、玻璃顶棚及其下地面楼门口延伸部分

(1) 清洁所有楼宇大厅、玻璃顶棚及门外延伸至台阶部分。

(2) 大厅及门外玻璃顶棚下地面每天清扫两次，持续保洁，玻璃顶棚每学期开学冲洗一次，重大活动冲洗一次。



(3) 地面干净整洁；无灰尘、无废弃物、无污迹、无痰迹、无水渍及无粘附物、无垃圾、无烟头、无砖头瓦块、无泥沙、无污渍、无痰迹等；无卫生死角,地面洁净显光泽；玻璃顶棚无积尘。

#### **8.室内顶楼、落水管**

(1) 负责室内顶楼、所有落水管及落水口清理。

(2) 室内顶楼清扫每学期一次（遇阴雨天气顶楼积水要及时清理）；落水口每月清理一次。

(3) 要求落水管完好无损，管内干净整洁，无堆积物、无淤泥等，确保雨水排水畅通。

(4) 负责校内排水管道疏通清理。

#### **9.楼宇周围散水**

(1) 清扫楼宇周围所有散水地面杂物、垃圾，清理散水沟内的垃圾，淤泥等堵塞物。

(2) 每天清理楼宇周围散水，全天保洁。

(3) 要求散水地面干净整洁，无堆积物与无淤泥等，确保雨水排水畅通。

#### **10.垃圾分类收集与处理**

(1) 校区的垃圾做到日产日清日消，每天至少开展2次垃圾集中清收清运，清运工具摆放整齐。垃圾桶、箱及周围干净整洁，每日消杀一次，无尘土、无污渍，无破损、无乱涂乱贴现象；垃圾桶无垃圾堆积现象；无遗漏，死角现象。



(2) 采购人负责将管理区域内生活垃圾按规定进行分类处理、分类收集后清运至采购人指点的垃圾中转站。

(3) 在垃圾收集过程中，按照上级文件的要求对垃圾进行分类处理，严禁在校园内除垃圾中转站以外的任何地方分检；清运过程中严禁产生二次污染。

(4) 放置于校区各处的不同类型的垃圾箱、桶的垃圾存量不超过三分之二，垃圾不在筒箱内过夜，每日两次清理果皮箱、垃圾箱内垃圾；垃圾桶、箱每周擦洗一次。

(5) 按照垃圾分类工作要求做好相关资料留存及记录，接受学校及上级单位各项检查。

## 11.除四害消杀

按政府要求和相关行业规范，每学期配合学校对服务区内开展杀灭蚊、蝇、鼠等除“四害”工作，做到无滋生源，定期对责任区域及排水沟进行清理消毒，所用耗材由甲方负责提供。

(1) 配合学校做好校区室内外除四害消杀工作，确保校园无“四害”现象。

(2) 配合学校做好鼠药管理工作，定期定点投放鼠药及粘鼠板，做好灭鼠、灭虫害工作，特别是4-11月做好每日灭蚊蝇工作，春秋两季的灭鼠防疫工作。

## 12.园林养护

负责学校园林、绿植的日常养护、浇水、除草、病虫害防治，户外园林养护成活率不低于95%，枯死树木由甲方联系更换，所



需耗材由甲方负责提供。

### (三) 公用设施设备维修养护

1.负责设施设备运行良好，有运行记录；除属于高空作业范畴的学校紧急常规维修（更换灯泡、插座、学校停送电、课桌椅维修、简单设施设备维修等），对学校的施舍设备进行定期检查及维护养护。

2.维修人员每日对公用设施设备进行巡视、维护维修，并有巡检、维修记录。

3.负责排烟系统、消防管网及其他设备设施的日常巡查、维修及维护，定期检查消防设施设备，确保随时投入使用，协助甲方统计更换消防灭火器等设备。

4.配合、协调处理各项因工程方面的应急维修，熟练使用工具应对各类事件；

5.实行8小时报修值班制度，突发情况、紧急维修10分钟内到达现场，一般维修一天之内或在双方约定的时间到达现场。

6.为了节约用电，办公楼灯光按规定时间开关。

7.对有危及人身安全隐患的设施设备，设有明显标志和防范措施。

8.定期检查、保养、维修给排水、污水管道，负责排水管道堵塞疏通。

9.定期对校园大功率用电、电井设备、配电室等进行专项排查。



10.定期对安全疏散通道、防火门、出口指示灯、防火卷帘门进行检查维护，确保标识清楚，安装牢固，灯箱电源指示灯正常。

11.建立火灾、水浸等突发事件的应急处理机制，每学期进行不少于一次的消防演练。

12.室内所有消防系统清洁维护：消防管道、微型消防站每周保洁两次、消防栓、灭火器箱、玻璃每周擦一次、排风系统外部每月擦一次，确保消防系统外部无积灰，灭火器箱玻璃明亮，风门叶片无积灰，做好冬季消防喷淋、管道、室外消火栓等保温工作。

13.按照甲方要求定期组织检查辖区内的各种消防安全隐患，包括各种设施设备等的安全用电、消防安全管理，提出整改意见跟进整改进展。

14.对校内照明、紫外线灯、音响、黑板、电子班牌、空调等高空悬挂物定期检查及维护养护。

#### （四）其他服务

1.玻璃、窗帘清洗每年两次；

2.每年2次空调、新风、供冷供热过滤网清洗。

3.办公用品等的运送。

4.办公、教学电脑每年清理灰尘1次。

5.学校各种大小型活动的物资搬运及会场布置等临时性任务协助。



6.2026年9月至2026年11月增加一名保洁员，服务期3个月，费用已包含至本合同服务费中。

## 六、保密规定

甲、乙双方应永久恪守因签署或履行本合同而知悉的对方秘密信息及其它秘密资料。任何一方如将获知的对方秘密信息泄露给第三方，应赔偿因泄密而给对方造成的一切损失并承担相应的法律责任（包括刑事责任）。

## 七、违约责任

（一）甲方未按照约定付款的，每迟延一日应向乙方支付本协议约定季度物业服务费用0.5%的违约金，迟延超过15日，乙方有权单方解除本协议并要求甲方按照本合同费用总额的20%承担违约责任。

（二）本协议履行过程中，任何一方未履行协议约定的义务的，守约方有权要求违约方12小时内改正，违约方应当按照守约方的要求完成改正，否则，违约方应赔偿由此给守约方造成的损失。

（三）以下情况乙方不承担责任：

- 1.因不可抗力导致的服务中断或物业的贬损；
- 2.因维修保养物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 3.乙方已履行本协议约定义务，但因项目建设本身固有瑕疵造成损失的；



4.因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

5.因非乙方责任出现的突发事件，如出现火情、抢劫等事件，乙方为控制局面、减少甲方或第三方及共用部位的损失，而采取相应正当措施时，造成损失的。

## 八、争议的解决

本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行协商解决。协商不成时，双方同意提交乙方住所地人民法院解决。

## 九、其他

本合同一式捌份，甲方执肆份、乙方执肆份，本合同自双方法定代表人签字或盖章（或授权代表签字）并加盖公章（或合同专用章）之日起生效，均具有同等法律效力。

## 十、协议附件

附件：1.《西咸新区沣西第一小学尚雅校区物业服务费用明细表》

2.《西咸新区沣西第一小学尚雅校区物业服务考核表》



(以下无正文, 本页为合同签署页)



甲方 (盖章):

法定代表人 (签章):

或授权代表 (签字):



乙方 (盖章)

法定代表人 (签章)

或授权代表 (签字)



签订时间: 2026年1月22日

